

Haaksbergerstraat 1045

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende juridische regelingen	6
1.4 Wettelijk kader	6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	9
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	14
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	17
3.1 Ruimtelijke structuur	17
3.2 Functionele structuur	18
3.3 Cultuurhistorie	18
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	20
4.1 Toekomstige situatie	20
4.2 Welstand en beeldkwaliteit	21
4.3 Duurzaamheid	22
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Milieu	25
5.2 Water	31
5.3 Natuur	32
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Indeling planregels	37
6.3 Beschrijving van het plan	38
6.4 Handhaving	43
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	44
Bijlagen toelichting	46
Bijlage 1 Overzicht bijlagen en onderzoeksrapporten	47
Bijlage 2 Inrichtingsplan	48
Bijlage 3 Aanmeldnotitie mer	49
Bijlage 4 Bodemonderzoek	50
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	51
Bijlage 6 Aerijsberekening	52
Bijlage 7 Quickscan flora en fauna	53
Bijlage 8 Aanvullend onderzoek diersoorten	54
Bijlage 9 Besluit hogere grenswaarde	55
Regels	56
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	57
Artikel 1 Begrippen	57
Artikel 2 Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	66
Artikel 3 Maatschappelijk - paardenkliniek	66
Artikel 4 Natuur	68
Hoofdstuk 3 Algemene regels	69

Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 6	Algemene bouwregels	70
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	72
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	74
Artikel 11	Algemene procedureregels	75
Artikel 12	Overige regels	76
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 13	Overgangsrecht	77
Artikel 14	Slotregel	78
Bijlagen bij regels		79
Bijlage 1	Inrichtingsplan	80
Bijlage 2	Inrichting Wadi	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “**Haaksbergerstraat 1045**” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Het plan bestaat uit de realisatie van een paardenkliniek ter plaatse van de voormalige manege aan de Haaksbergerstraat 1045 te Enschede. Deze paardenkliniek is nu (samen met een sportstal en dekstation) gevestigd in de gemeente Haaksberger. Vanwege het gebrek aan groeimogelijkheden en de lastige bereikbaarheid wil initiatiefnemer verhuizen naar het plangebied. Het dekstation en de sportstal blijven in Haaksbergen.

Om de paardenkliniek hier mogelijk te maken is een inrichtingsplan opgesteld waarbij ongeveer 700 m² van de bestaande (verouderde) bebouwing wordt gesloopt. Het overige deel van de bebouwing wordt zodanig aangepast dat deze geschikt is voor de nieuwe functie. Tevens wordt ongeveer 1500 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor het plangebied “Haaksbergerstraat 1045” een actuele planologisch-juridische regeling te geven. In voorliggende toelichting wordt aangetoond dat het plan ruimtelijk verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “**Haaksbergerstraat 1045**” betrekking heeft, ligt in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Enschede en wordt globaal begrensd door de Haaksbergerstraat (de voormalige N18) in het noorden, de Rutbeek in het oosten, bosschage in het zuiden en de Rutbeekweg in het westen. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (bron: geografisch informatiesysteem Enschede Losser)

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost", dat op 27 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Op 2 augustus 2013 is het bestemmingsplan in werking getreden. Het plangebied heeft de bestemming 'Sport - Manege' en de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone - weg' en 'archeologisch onderzoeksgebied b'.

Een paardenkliniek is niet toegestaan binnen de bestemming 'Sport - Manege'. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de gewenste ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken.

1.3.2 Bestemmingsplan Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Het "paraplu" bestemmingsplan Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) zoals vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze verboden overgenomen. De werking van het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.3.3 Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan geen specifieke aanduiding, waardoor bij voorliggend plan geen rekening hoeft te worden gehouden met dit bestemmingsplan.

1.3.4 Parkeren Enschede

Het "paraplu" bestemmingsplan Parkeren Enschede, zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Parkeren Enschede" vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.3.5 Buitengebied - zonnepanelen

Het "paraplu" bestemmingsplan Buitengebied - zonnepanelen, zorgt ervoor dat zonnepanelen op maaiveld in het buitengebied mogelijk worden gemaakt.

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Buitengebied - zonnepanelen" vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Haaksbergerstraat 1045”** is het erkende wijkorgaan Buurtkring Usselo actief.

De Buurtkring Usselo en de Dorpsraden Boekelo en Stawel zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het plan middels een informatiebijeenkomst op 20 december 2018. Tevens is Buurtkring Usselo gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. In het kader van de adviesvraag is een memo met planbeschrijving op 9 april 2019 toegestuurd aan de buurtkring. Hierop heeft de buurtkring op 25 april 2019 aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Voorliggend plan betreft geen plan dat rijksbelangen raakt, waardoor overleg met het Rijk niet nodig is voor dit plan.

De provincie heeft de *'Uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke plannen'* opgesteld. In deze lijst zijn categorieën van ontwikkelingen opgenomen waarvoor geen vooroverleg met de provincie hoeft plaats te vinden. Voorliggend plan is niet opgenomen in deze lijst, waardoor het bestemmingsplan aan de provincie wordt voorgelegd in het kader van vooroverleg.

Met voorliggend plan vindt een aanpassing plaats van het NNN, daarvoor heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie is akkoord met het plan zoals het nu voorligt. Tevens is bij de provincie een vergunning aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze aanvraag is op dit moment in procedure bij de provincie. Voordat voorliggend bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zicht zijn op vergunningverlening van deze aanvraag.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen op dit voornemen naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Haaksbergerstraat 1045”** in voorbereiding te nemen op 20 maart 2019 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Haaksbergerstraat 1045”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in “Huis aan Huis”, op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarde hebben van 6 juni tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. De hogere grenswaarde is verleend en het bestemmingsplan kan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

Tijdens en/of nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is nog een nader onderzoek naar diersoorten uitgevoerd en is een aeriusberekening gemaakt. De conclusies hiervan en de rapportages zijn toegevoegd bij de toelichting. Deze onderzoeken zorgen niet voor wijziging van de regels.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Het plangebied ligt deels binnen het Nederlands NatuurNetwerk (NNN) en met het plan vinden wijzigingen aan het NNN plaats. Hier wordt verderop in dit bestemmingsplan nader op ingegaan in paragrafen 2.2.3 en 5.3.

Verder raakt het plan geen nationale belangen.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie en verordening vastgesteld en op 1 mei 2017 zijn deze in werking getreden. Deze zijn geactualiseerd op 26 september 2018.

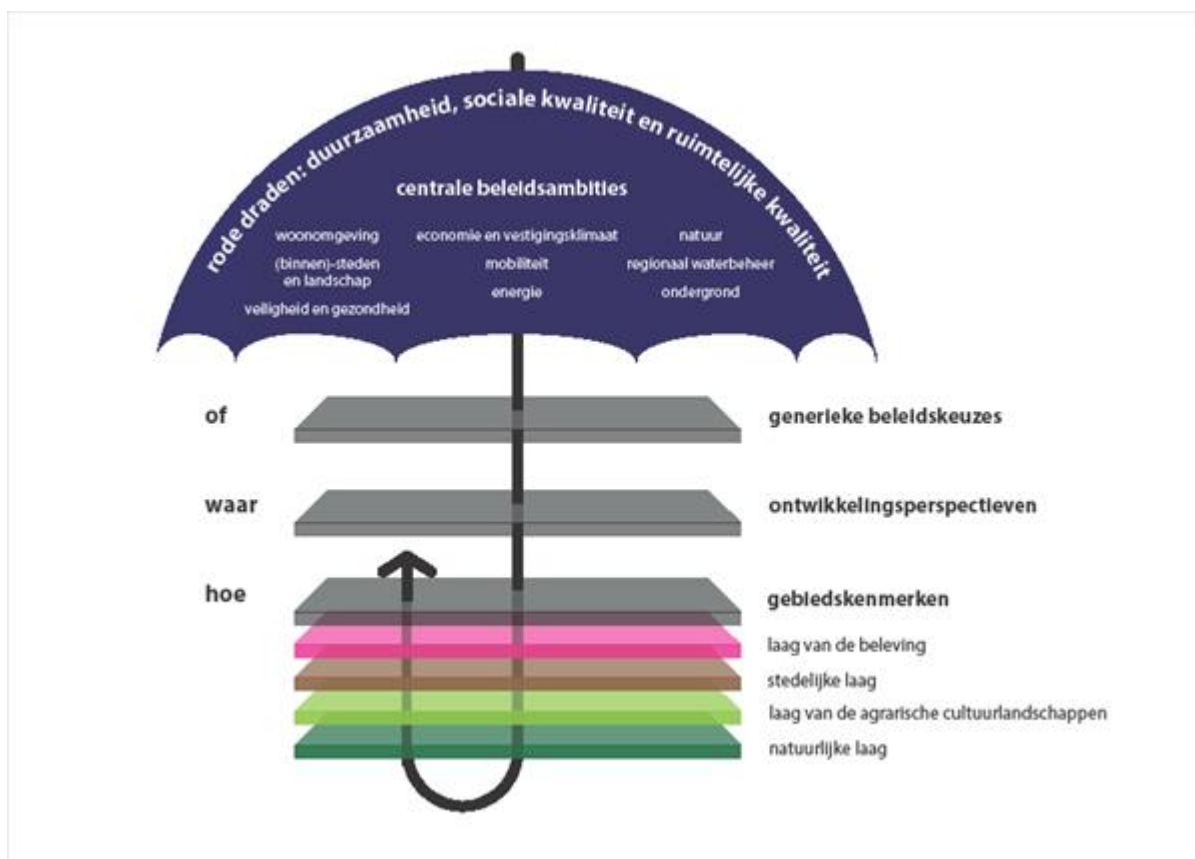
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is (generieke beleidskeuzes), waar het past (ontwikkelperspectieven) en hoe het uitgevoerd kan worden (gebiedskenmerken).

In onderstaande afbeelding is het uitvoeringsmodel weergegeven. Vervolgens zijn de niveaus toegelicht. De "vishaak" met de drie niveaus uit de Omgevingsvisie van 2009 is daarbij behouden gebleven. Boven het uitvoeringsmodel (in de paraplu) staan de rode draden en centrale beleidsambities weergegeven.



Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit beleid van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalen of een ontwikkeling nodig is of mogelijk. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking welke voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' verplicht moet worden doorlopen. De Overijsselse ladder geeft onder andere aan dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen ('integraliteit'; is ook een eis uit het Bro). Ook wordt onder andere ingegaan op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (voorheen verwoord in de 'SER-ladder') en '(boven)regionale afstemming' (gemeenten moeten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afstemmen met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

Ontwikkelperspectieven (waar)

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven: drie voor de groene en drie voor de stedelijke omgeving. Daarbinnen is nog een onderverdeling gemaakt. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de

toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken (hoe)

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en laag van de beleving). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

In paragraaf 2.2.3 wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.3.1 Generieke beleidskeuze

Voor de generieke beleidskeuzes zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 2.1.3, lid 2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Artikel 2.1.4 Toekomstbestendig

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;
- ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Artikel 2.7, lid 4 Natuurnetwerk Nederland

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangeduid als NNN (voorheen EHS) wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden. In de verordening zijn hier afwijkingsmogelijkheden voor opgenomen.

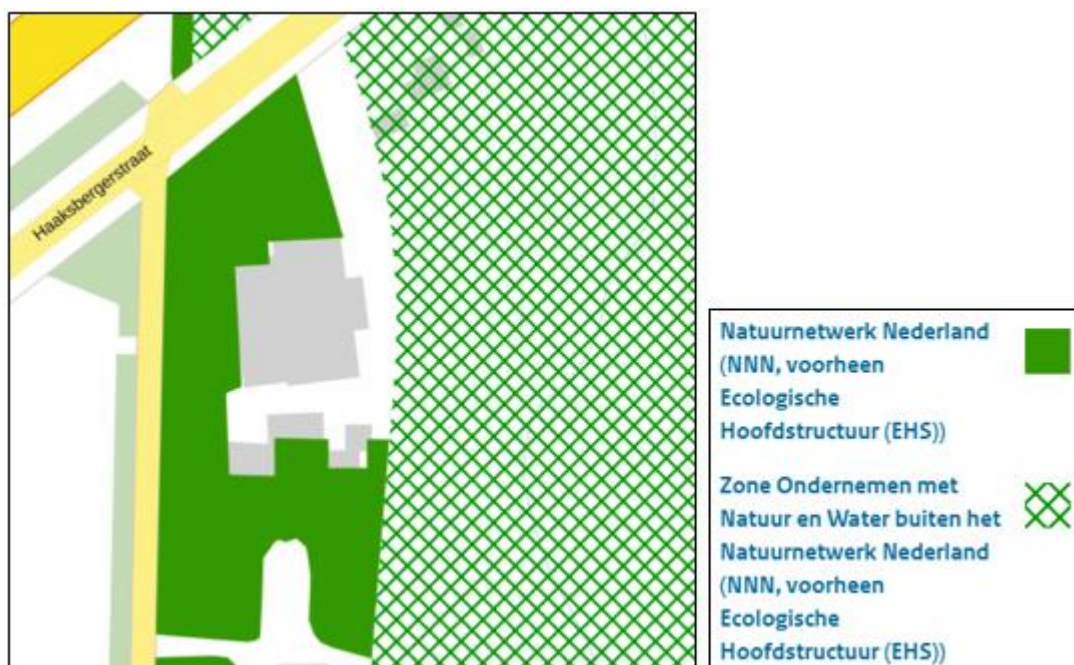
Toetsing bestemmingsplan aan generieke beleidskeuzes

Met voorliggend plan wordt een nieuwe functie gegeven aan een leegstaande voormalige manege aan de Haaksbergerstraat 1045. Om het ombouwen van de manege naar een paardenkliniek op een juiste wijze in te passen, zal uitbreiding van bebouwing moeten plaatsvinden waardoor dit plan toekomstbestendig is en het bedrijf niet snel tegen de maximale mogelijkheden aan zit. Het bouwblok in het plangebied wordt daardoor uitgebreid. Het perceel wordt opgeknapt en krijgt een functie passend in het buitengebied. Met voorliggend plan zal een deel van het NNN worden aangetast (ongeveer 750 m²), maar daar staat een compensatie tegenover van 1000 m² natuurontwikkeling aan de zuidzijde van het plangebied en versterking van 2000 m² bosgebied aan de westzijde en de aanleg van ongeveer 750 m² aan houtsingels. Met de aanpassing aan de bebouwing, het slopen van bebouwing in slechte staat en de totale inpassing en natuurontwikkeling in het plangebied, vindt een kwaliteitsverbetering plaats in het plangebied en de omgeving waarbij het verlies aan natuur ruimschoots wordt gecompenseerd.

Met de vestiging van de gerenommeerde paardenkliniek, wordt een functie aan het buitengebied toegevoegd, die een belangrijke bijdrage levert aan bijvoorbeeld Military Boekelo, aan belangrijke organisaties in de ruitersport, maar ook aan de beoefenaars van de paardensport in de directe omgeving. Vanwege de bekendheid van de kliniek over de hele wereld, zal dit mensen uit diverse landen naar Enschede trekken, waardoor Enschede betere bekendheid krijgt. Deze mensen zullen tevens een plaats nodig hebben om te verblijven gedurende de behandeling van het paard. Dit alles zorgt voor de sociaal economische en maatschappelijke meerwaarde van het plan.

2.2.3.2 Ontwikkelingsperspectief

Op de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied deels aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) en deels als Zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Ter plaatse van de huidige bebouwing heeft het plangebied geen specifieke aanduiding, zie afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectief (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in Overijssel maakt hier deel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur.

Artikel 2.7.4 lid 5

De gemeenteraad is bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen het NNN (voorheen EHS) af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3. mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:

- a. de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,
- b. per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN (voorheen EHS), of een vergroting van de oppervlakte van het NNN (voorheen EHS),
- c. plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het NNN

Rond het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn er goede kansen de kwaliteit van natuur, landschap en water te versterken door ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies. Daarmee wordt enerzijds het natuurnetwerk versterkt en anderzijds de regionale economie.

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing bestemmingsplan aan ontwikkelingsperspectief

Met voorliggend plan vindt een ontwikkeling plaats in de Zone ONW en deels in NNN gebied. Voor het NNN gebied wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid. Met de compenserende natuurontwikkeling vindt een vergroting plaats van de oppervlakte van het NNN van 1000 m², een versterking van 2000 m² bosgebied aan de westzijde en de aanleg van ongeveer 750 m² aan houtsingels in het plangebied. Hierover is contact opgenomen met de provincie, deze heeft aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen. Doordat de ontwikkeling in het plangebied wordt mogelijk gemaakt, is het tevens mogelijk om de vergroting van het NNN en een kwaliteitsverbetering in het plangebied te realiseren.

2.2.3.3 Gebiedskenmerken

Het plan is getoetst aan de vier gebiedskenmerken kaarten:

- a. Op de kaart 'Natuurlijke laag', is het plangebied aangewezen als dekzandvlakte en ruggen: *In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht waarbij kenmerkend reliëf op veel plaatsen is vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.*
- b. op de kaart 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' is het plangebied aangewezen als essenlandschap: *De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden.*

Op de kaarten 'Laag van beleving' en 'Stedelijke laag', is in het plangebied geen specifieke aanduiding gegeven.

Toetsing bestemmingsplan aan gebiedskenmerken

Met voorliggende ontwikkeling vindt een kwaliteitsverbetering plaats van het perceel. Deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het aanpassen van de bebouwing, maar ook in de landschappelijke inpassing van het plan en de vergroting van het NNN. Met het inrichtingsplan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en deze worden waar mogelijk versterkt.

Conclusie:

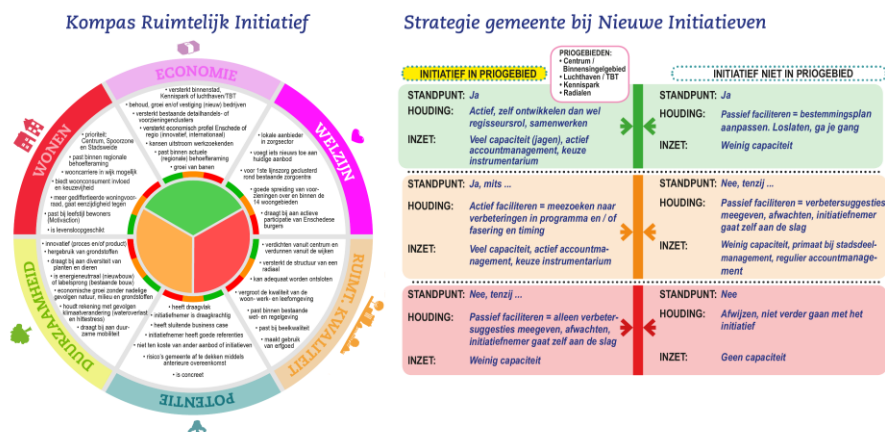
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor een uitbreiding van het NNN en in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



Afbeelding 2.2: het 'RAR kompas' (bron: Gemeente Enschede)

2.3.2 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;

- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Doorwerking plangebied

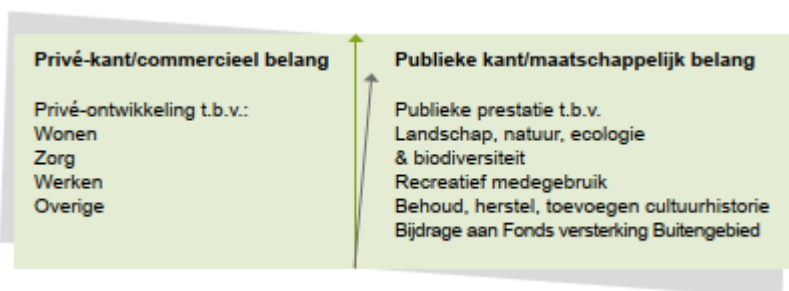
Voor voorliggend plan is met name de Gids Buitenkans van belang. Hierna wordt daar nader op ingegaan. Verder vindt met het plan een kwaliteitsverbetering plaats van de bebouwing en het aanzicht van het plangebied. Met de natuur versterking en de landschappelijke inpassing van het plangebied vindt ook een kwaliteitsverbetering plaats waardoor het plan een meerwaarde heeft voor de initiatiefnemer, maar ook voor de omgeving. Voorliggend plan past hiermee binnen de Structuurvisie Enschede.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

Gids Buitenkans 2014

De Gids Buitenkans 2014 (vastgesteld door de gemeenteraad op 11-11-2014) biedt een kader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits deze leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage leveren aan het publieke en maatschappelijke belang.

De Gids vormt een toetsingskader om de wenselijkheid van initiatieven in het buitengebied te beoordelen. Hierbij wordt de 'weegschaal' gehanteerd: is er sprake van een evenwicht tussen privébelang van individuele bewoners en gebruikers van het buitengebied en het publieke belang?



Abbeelding 2.3: Weegschaal Gids Buitenkans 2014 (bron: Gids Buitenkans 2014)

De weegschaal is gebaseerd op het gedachtegoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie Overijssel en biedt een mogelijkheid aan initiatieven in de Groene Omgeving. Met de weegschaal wordt ruimte geboden aan sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De basis van deze gids wordt gevormd door de twee belangrijke principes van de KGO:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt moet in evenwicht zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Het weegschaalmodel kan voor uiteenlopende ontwikkelingen worden ingezet. Voor een aantal veel voorkomende soorten initiatieven zijn in de loop der jaren regelingen uitgewerkt. Deze regelingen blijven als richtinggevend kader van kracht en zijn ook opgenomen in de Gids. Dit zijn in feite uitgewerkte

weegschaalmodellen: tegenover een privé-belang staat een tegenprestatie in de vorm van versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat onder andere om regelingen voor nieuwe landgoederen, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB), rood voor rood (bouwrecht voor een woning door sloop van minimaal 850 m² landschaps ontsierende bebouwing).

Deze uitgewerkte regelingen zijn richtinggevend bij deze 'standaardinitiatieven', maar er kan op basis van het weegschaalmodel ook enige flexibiliteit toegepast worden. Denk bijvoorbeeld aan het verkrijgen van een woonkavel door het slopen van 700 m² ontsierende bebouwing (i.p.v. de standaard 850m²) en de aanleg van natuurgebied in de directe omgeving.

Voor initiatieven die minder vaak voorkomen, zoals een aanvraag voor een extra bijgebouw (terwijl max. aantal m² op erf al bereikt is), wordt het weegschaalmodel telkens op maat toegepast.

Doorwerking plangebied

Bij voorliggend plan is sprake van een ontwikkeling die niet past binnen het overige beleid uit het buitengebied. Echter is met voorliggend plan geen sprake van extra ruimtebeslag (de huidige mogelijkheden zijn al ruim) en er wordt een maatschappelijke meerwaarde gecreëerd vanwege het opknappen van het perceel, de inpassing in de omgeving, de aanleg van nieuwe natuur en de belangrijke rol die de paardenkliniek vervult bij Military Boekelo. Hiermee wordt een goed tegengewicht gecreëerd tegen het privé-belang: de ontwikkeling van de kliniek.

2.3.3 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt (of, in geval van Boekelo, Lonneker, Usselo of Glanerbrug: het dorp) kunnen worden getoetst.

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen tussen de Haaksbergerstraat, de Rutbeekweg en de Rutbeek. Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door een bosstrook die de Rutbeekweg begeleid. Hier liggen ook enkele woningen. Het plangebied is gelegen in een bos perceel.



Zicht op het ensemble vanaf het oosten. Links is de huidige bedrijfswoning zichtbaar. De bosstrook langs de Rutbeekweg vormt hier de achtergrond. Rechts de naastgelegen woning. Het geheel ligt in een landschappelijke setting op de overgang van een bosrijke zone naar een meer openlandschap.



Eind 2018 is de nieuwe N18 geopend (links op bovenstaande afbeelding). Daarmee verdwijnt de functie voor (inter-)regionaal doorgaand verkeer op de huidige Haaksbergerstraat. De weg wordt afgewaardeerd tot lokale weg. Dit biedt ruimte voor een betere ontsluiting ten behoeve van het terrein. Mogelijk wordt ook de nabij het plangebied gelegen bushalte verplaatst.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het terrein deels is gelegen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) waarbij de westzijde is aangemerkt als NNN en de rest van het terrein van het terrein binnen NNN als 'ondernemen met natuur'. Bij de nieuwe plannen dient hiermee rekening te worden gehouden. Verderop in dit bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan (paragraaf 5.3).

De bossen en boomopstanden in het gebied vallen onder de Wet natuurbescherming. In hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming zijn regels opgenomen omtrent het kappen of vellen van deze bomen. Dit heeft echter geen gevolgen voor deze planologische procedure.

De oostzijde van het gebied wordt begrenst door een natuurlijke beek (Rutbeek) met bijgaande oeverbeplantingen.

3.2 Functionele structuur

Het complex dateert uit de jaren zestig toen de manege Cormhoffsbleek in Enschede moest wijken voor stadsuitbreiding. De toen opgerichte stichting heeft het complex steeds verhuurd aan de opeenvolgende exploitanten van de manege. Met de laatste exploitant is het contract al enige tijd geleden beëindigd. De manege staat al meer dan een jaar leeg. Het complex omvat onder meer een rijhal met stallen, een woonhuis, en een groot buitenterrein met o.a. een buitenbak, weilanden en diverse verspreid liggende kleinere opstallen. De rijhal is enige jaren geleden na brand vernieuwd, verder is een deel van het complex verouderd en heeft een gebrekkige staat van onderhoud. De stichting Ruiterbelangen wil de activiteiten hier beëindigen en het complex verkopen, mede omdat het niet mogelijk is gebleken serieuze partijen te interesseren voor hernieuwde exploitatie (en renovatie) van de manege. Al eerder stond het complex anderhalf jaar leeg wegens gebrek aan belangstellenden.

3.3 Cultuurhistorie

Monumenten in het plangebied

In en in de directe nabijheid van het plangebied staan geen monumenten.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren om het plangebied

De gronden aan de oostzijde van de Rutbeek maken deel uit van een landgoederenlandschap. In het plangebied worden houtsingels aangelegd, haaks op de beek. Deze houtsingels zijn kenmerkend voor het Twentse beekdallandschap. Deze houtsingels dienen tevens als afscheiding van het plangebied, zoals de afscherming van geparkeerde auto's. Hierdoor vindt een kwaliteitsverbetering plaats, waarmee het plangebied beter aansluit op het naastgelegen landgoederen landschap.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Het plangebied is volgens de archeologische beleidstoets gelegen in 'Onderzoeksgebied B'. Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is bij verstoring van de ondergrond op een diepte van 50 cm en een oppervlakte groter dan 5000 m². Bij voorliggend plan vindt een uitbreiding van bebouwing plaats over een oppervlakte van ongeveer 1500 m². Deze oppervlakte ligt ver onder de grens van 5000 m² een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Voor de bebouwde kom geldt een bomenoverzicht met beschermde bomen en boomgroepen. Voor het vellen daarvan is een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV vereist.

Het plangebied ligt echter buiten de bebouwde kom. De definitie van een beschermwaardige bomen buiten de bebouwde kom waar volgens de APV een kapvergunning voor nodig is luidt als volgt: 'alle bomen met een stamomtrek van minimaal 100 centimeter op 130 centimeter hoogte boven het maaiveld'. Ook voor het vellen van een houtwal of houtsingel kan een vergunning nodig zijn. Voor zowel beschermwaardige bomen als houtwallen/-singels gelden uitzonderingen.

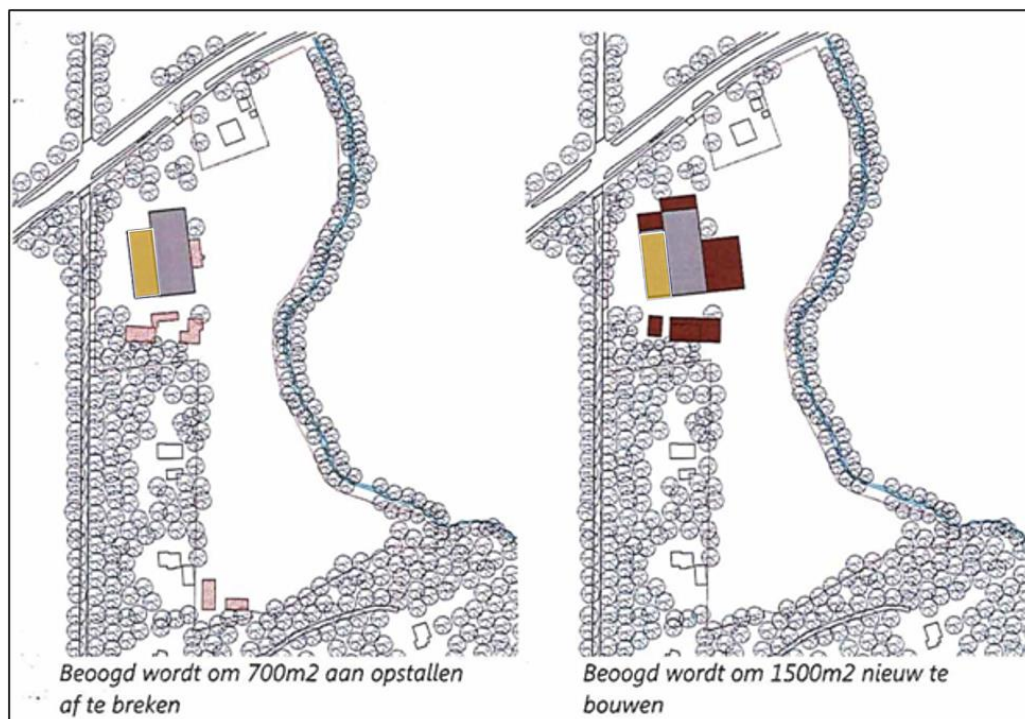
Bij voorliggend plan wordt rekening gehouden met de aanwezige monumentale en beschermwaardige bomen. Aan de westzijde van het plangebied krijgt de bosstrook meer ruimte, zodat hier herstel van natuurkwaliteit gerealiseerd kan worden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Toekomstige situatie

Met voorliggend plan krijgt het leegstaande perceel weer een nieuwe invulling in de vorm van een paardenkliniek. De paardenkliniek is een internationaal bekende kliniek die bekend staat om de hoogstaande kwaliteit. Om ervoor te zorgen dat het perceel de gewenste representatieve uitstraling krijgt, zal het perceel worden opgeknapt. Per dag kunnen 15 tot 20 behandelingen plaatsvinden in de kliniek.

De gebouwen van te slechte kwaliteit worden gesloopt, hierbij gaat het om ongeveer 700 m² aan te slopen bebouwing. Daarvoor in de plaats wordt ongeveer 1500 m² aan nieuwbouw gerealiseerd. Dit betekent dat er een toename plaatsvindt van ongeveer 800 m² aan bebouwing. De bebouwing die blijft staan, wordt zodanig opgeknapt, dat voldaan kan worden aan de gewenste kwaliteit. Afbeelding 4.1 geeft de te slopen en nieuw te realiseren bebouwing aan.



Afbeelding 4.1: te slopen bebouwing en te realiseren nieuwbouw (bron: IAA architecten)

De nieuwbouw aan de noordzijde zal bestaan uit een ontvangstruimte. In de nieuwbouw aan de oostzijde wordt de kliniek gevestigd. De losse bebouwing aan de zuidzijde bestaat uit de nieuwe bedrijfswoning en gebouwen ten behoeve van opslag. De stallen blijven aan de westzijde van de binnen rijbak (in het midden), zoals in de huidige situatie ook het geval is. Deze stallen worden wel opnieuw opgebouwd om aan de gewenste kwaliteit te kunnen voldoen. Daarom zijn deze stallen oranje aangegeven op afbeelding 4.1. De binnen rijbak, blijft behouden en wordt opgeknapt. Aan de noordzijde van de stallen (naast de nieuwe ontvangstruimte) wordt mogelijk nog een kantoor gerealiseerd.

De inrichting van de buitenruimte wordt ook gewijzigd. De entree voor bezoekers blijft aan de Haaksbergerstraat. Vanaf daar is toegang tot een parkeerplaats waar ruimte is voor 10 trucks en trailers en 18 auto's. Deze parkeerplaats wordt omzoomd door een houtsingel. Aan de oostzijde van deze parkeerplaats wordt een paardenweide aangelegd. Deze paardenweide zorgt voor een open uitzicht op de Rutbeek vanaf de bestaande (naastgelegen) woning aan de Haaksbergerstraat 1041. De entree voor personeel ligt aan de Rutbeekweg. Aan die zijde worden 12 parkeerplaatsen aangelegd voor medewerkers. Naar het zuiden toe wordt het perceel ingericht met twee carroussels, peddoks, een paardenbak en een drafbaan. De paardenbak en drafbaan zijn gesitueerd nabij de woning aan de Rutbeekweg 19. Doordat hier geen bebouwing komt, blijft vanuit deze naastgelegen woning vrij uitzicht blijft over de Rutbeek. Ten zuiden van de drafbaan en paardenbak, wordt een houtsingel aangelegd. Deze houtsingel vormt de afscheiding richting de zuidelijke paardenweides. Deze paardenweides liggen naast de woning aan de Rutbeekweg 25, vanwaar ook een vrij uitzicht blijft richting de Rutbeek. Helemaal in het zuiden van het plangebied wordt 1000 m² nieuwe natuur aangelegd. Afbeelding 4.2 geeft de toekomstige inrichting van het plangebied weer.



Afbeelding 4.2: Toekomstige inrichting plangebied (bron: IAA architecten)

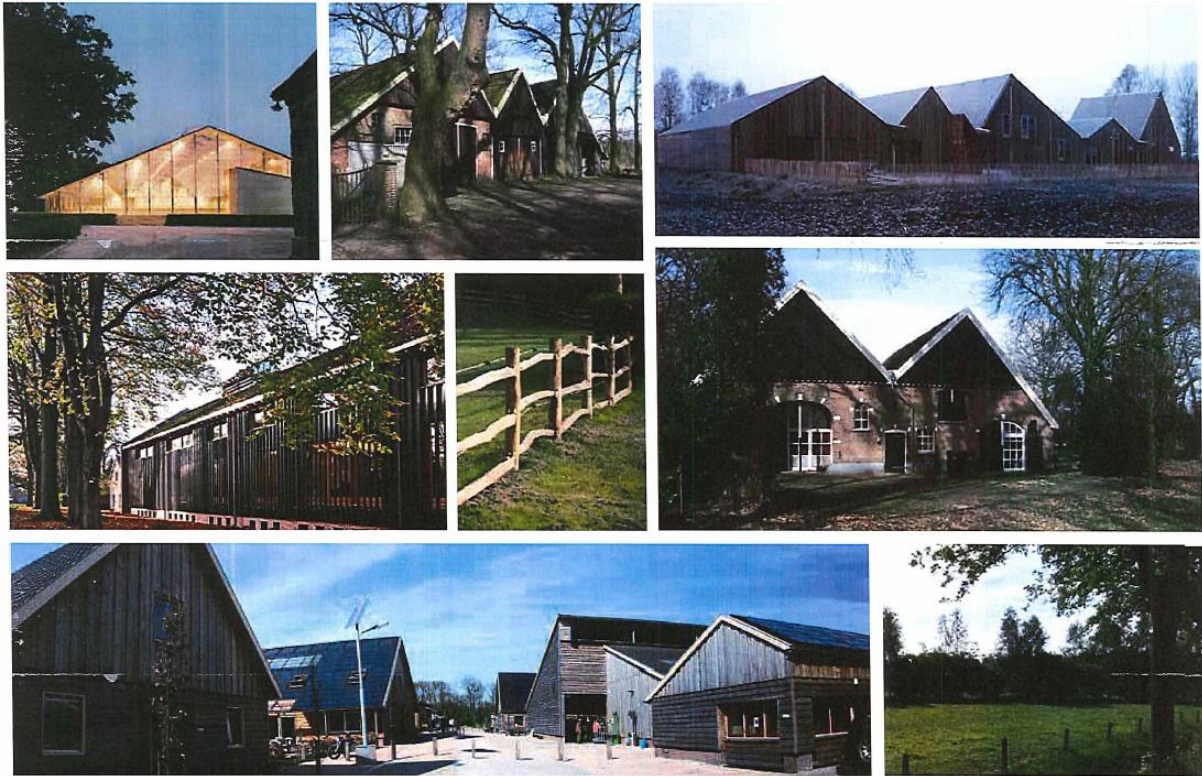
4.2 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" gelden de welstandsidentiteit(en) 'Boerenerven, oude essen' ter plaatse van de erfbebouwing en 'Vrije landelijke bebouwing, oude landschap' voor het overige deel van het plangebied. De bebouwing concentreert zich in het gebied dat is aangewezen als 'Boerenerven, oude essen'. Daarom wordt alleen ingegaan op deze welstandsidentiteit.

Het doel van welstandszorg is de ruimtelijke kwaliteit van de boerenerven te behouden of een impuls te bieden om deze verder te ontwikkelen. Omdat de erven zo belangrijk zijn voor de identiteit van het Twentse landschap, staat het behoud van de relatie tussen erfbebouwing, erfbeplanting en het landschap steeds voorop. De welstandszorg wil het landelijke, eenvoudige en terughoudende karakter van de bebouwing bevorderen. Daarbij kan de boerderij een wat meer gedetailleerde of verfijnde uitstraling hebben dan de bijgebouwen. Gebouwen moeten in samenhang met de erfbeplanting een passend silhouet in het landelijk gebied vormen.

Op alle boerenerven staat de kwaliteit van het ensemble centraal. De stadsbouwmeester toetst nieuwbouw en verbouw daarom op de kwaliteit van het gebouw zelf, op de relatie van het gebouw met de overige erfbouw en op het effect van het gebouw op het landschapsbeeld. De toets is gebaseerd op de kenmerken van het erf in kwestie. Nieuwe toevoegingen en aanpassingen aan gebouwen en erf mogen eigentijds en functioneel zijn, maar moeten de aanwezige (historische) waarden behouden.

Hierna worden referentiebeelden aangegeven die duidelijk maken welke bouwkundige kwaliteiten verwacht mogen worden bij de nieuwbouw van een paardenkliniek.



Afbeelding 4.3: Referentiebeelden bebouwing (bron: IAA Architecten)

Kwaliteit van de bouwwerken wordt bereikt door: eenduidigheid in materialen; openheid en transparantie; verwijzingen in materiaal, vorm en dakopbouw naar typisch Twentse erven; toepassing van natuurlijke kleuren; inpassen van bestaande bomen en het versterken van de landschapsstructuur met gebiedseigen beplanting. Gesteld kan worden dat met voorliggend plan wordt voldaan aan de welstandidentiteiten voor het plangebied en omgeving.

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Tot voor kort werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.3.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie

Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei

Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie

Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie

Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit

Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy

Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de voorgestane aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.3.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat dit bestemmingsplan een bijdrage levert aan cq rekening houdt met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Enschede en het scheppen van zo goed mogelijke voorwaarden voor 'duurzame ruimtelijke ontwikkelingen'. Voor wat betreft het energie- en klimaatbeleid is uitgangspunt bij de opstelling van het plan geweest dat het voorliggende plan in principe geen belemmering mag vormen bij de opwekking van hernieuwbare energie. Concreet brengt dit met zich mee dat de toepassing van warmte/koude-opslag en de plaatsing van zonnepanelen of waterboilers op daken van gebouwen is toegestaan.

Aangezien de plaatsing van collectoren voor warmte- of electriciteitsopwekking op een dak van een bijbehorend bouwwerk of een hoofdgebouw vergunningvrij is, als voldaan wordt aan de in artikel 2, onder 6, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht genoemde voorwaarden, is afgezien hieromtrent bepalingen op te nemen in de bestemmingsomschrijving binnen de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "**Haaksbergerstraat 1045**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast wordt in deze paragraaf verslag gedaan van de uitkomsten van de bedrijven- en milieu-inventarisatie en de toepassing van milieuzonering.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit maakt geen activiteiten mogelijk die in het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
3. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen optreden. Zo ja, dan is alsnog het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
4. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

Toetsing bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" aan het Besluit m.e.r.

aanmeldnotitie ruimtelijke ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de paardenkliniek is in opdracht van de initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling een meldnotitie opgesteld, welke in Bijlage 3 bij deze plandoelstelling is opgenomen. Uit de meldnotitie blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op basis van de meldnotitie nemen burgemeester en wethouders een besluit over de noodzaak om voor de beoogde ontwikkeling, de realisatie van een paardenkliniek een (formele) m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een milieueffectrapportage op te stellen.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen, kan worden gezien als een rustige woonwijk/buitengebied.

Milieuhinder van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied voor woningen rondom het plangebied

Binnen het plangebied was een manege met in ieder geval 35 paarden toegestaan. Een manege is meldingsplichtig waardoor onder het vigerend bestemmingsplan een manege zich op ieder moment in het plangebied kan vestigen. In de toekomstige situatie wordt in het plangebied een paardenkliniek mogelijk gemaakt. Het aantal paarden dat tegelijk in het plangebied aanwezig kan zijn, wijzigt van 35 paarden naar 15 tot 20 paarden. De verkeersaantrekkende werking van de kliniek zal minder zijn dan bij een manege. Bij de kliniek zullen namelijk geen grote groepen mensen en paarden tegelijk aanwezig zijn, aangezien een beperkt aantal paarden behandeld kan worden op een dag. Er kan dan ook worden aangenomen dat de (negatieve) effecten op de omgeving afnemen.

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor een paardenhouderij/manege (in het buitengebied) een vaste afstand van 50 meter vanaf het emissiepunt (de stallen) ten opzichte van woningen. Deze vaste afstand geldt tevens voor de paardenkliniek. De dichtstbijzijnde woning betreft de woning aan de Haaksbergerstraat 1041. Deze woning ligt op een afstand van ongeveer 30 meter vanaf het nieuwe bouwvlak. Zoals hierboven aangegeven, wordt het plangebied minder intensief gebruikt dan mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak verschuift een paar meter dichter naar de bestaande woning. In dit deel wordt in de toekomst mogelijk een ontvangstruimte gecreëerd. In dit deel zullen geen paarden aanwezig zijn.

De emissiepunten (de stallen) liggen op een afstand van ongeveer 65 meter vanaf de woning aan de Haaksbergerstraat 1041. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand. Andere woningen liggen op een grotere afstand van de emissiepunten dan de 65 meter. Voor deze woningen wordt daarmee ook voldaan aan de minimale afstand van 50 meter ten opzichte van de stallen.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

Aangenomen kan worden dat met voorliggend plan een verbetering optreedt naar de woning aan de Haaksbergerstraat 1041 en er wordt voldaan aan de minimale richtafstand van 50 meter tot het emissiepunt. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodem naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Om in het plangebied de kwaliteit van de bodem te bepalen, is een bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045"

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is er in opdracht van de heer A.C. Hoogendoorn een bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek 'Verkenkend en nader (asbest)bodemonderzoek Haaksbergerstraat 1045-1047 in Enschede', d.d. 22 februari 2018 is verricht door Ortageo en heeft als kenmerk 207820/R01 (zie Bijlage 4).

Bodemonderzoek locatie Haaksbergerstraat 1045-1047

Uit de rapportage blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de grond in de zin van de Wet bodembescherming, zonder dat er sprake is van humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Daarnaast is er een toegangspad aanwezig waar sprake is van sterk verhoogde gehalten aan asbest. Hierop is het Besluit asbestwegen milieubeheer van toepassing. Op basis van dit besluit is de eigenaar verplicht maatregelen te nemen. Tevens zijn plaatselijk sterk verhoogde concentraties aan zink en cadmium in het grondwater aangetoond. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij de herontwikkeling van het terrein rekening moet houden met de aanwezigheid van de geconstateerde bodemverontreiniging. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt door de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging niet belemmerd. De initiatiefnemer heeft bij de herontwikkelingskosten, de kosten voor het uitvoeren van een functiegerichte en kosteneffectieve bodemsanering mee gecalculeerd.

Afhankelijk van het tijdstip, aard en omvang van een realisatie van een herontwikkeling, kan het nodig zijn dat er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek volgens de NEN 5470 verricht dient te worden.

Conclusie bodemkwaliteit

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn gelegen ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wet geluidhinder genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

Met het plan wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Een bedrijfswoning is op grond van de Wet geluidhinder geluidsgevoelig. De bedrijfswoning is gelegen binnen de onderzoekszone van de Haaksbergerstraat en de N18. Railverkeerslawaaï en Industrielawaai zijn niet relevant.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De te realiseren bedrijfswoning is gelegen in buitenstedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen. Op woningen bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (artikel 82, eerste lid Wet geluidhinder). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 53 dB (artikel 83, eerste lid Wet geluidhinder). Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede (verder Geluidnota). Bij besluit van 3 april 2018 is door Burgemeester en Wethouders een (gedeeltelijke) herziening van de Geluidnota vastgesteld.

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van de onderbouwing van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het door Munsterhuis Geluidsadvies opgestelde rapport "Akoestisch prognose onderzoek Paardenkliniek Haaksbergerstraat 1045 te Enschede; projectnummer 18.133; d.d. 6 februari 2019" (zie Bijlage 5). Het rapport is beoordeeld en akkoord bevonden.

Onderzoekresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Haaksbergerstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Vanwege het wegverkeer op de N18 wordt op de te realiseren bedrijfswoning niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting bedraagt vanwege het wegverkeer op de N18 ten hoogste 51 dB, hiermee wordt voldaan aan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde van 53 dB.

Hogere grenswaarde

Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidnota.

In het akoestisch onderzoek is de mogelijkheid van bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht. Het toepassen van een stillere wegdekverharding is geen optie gezien het relatief kleine wegdeel (niet wenselijk vanuit wegbeheer) en de kosten voor toepassing van een dergelijke verharding. Geluidsschermen zijn in de onderliggende situatie niet inpasbaar. Het terugbrengen van de geluidsbelasting door middel van bron- of overdrachtsmaatregelen stuit dan ook op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Hiermee wordt aan de eerste eis om een hogere waarde te kunnen vaststellen voldaan.

In de Geluidsnota is bepaald dat om een hogere waarde te kunnen vaststellen:

- een woning ten minste één geluidluwe gevel heeft. Een gevel is geluidluw indien de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde die voor elk van de afzonderlijk te onderscheiden geluidbronnen geldt.
- verblijfsruimten en buitenruimten (indien beschikbaar) bij voorkeur gelegen zijn aan de geluidluwe zijde van een woning.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woning twee geluidluwe gevels heeft. Daarmee wordt aan de eis van ten minste één geluidluwe gevel voldaan. Door de aanwezigheid van geluidluwe gevels is het mogelijk om verblijfsruimten en buitenruimten te realiseren aan de geluidluwe zijde van de woning.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Geluidnota voor het vaststellen van een hogere waarde.

Conclusie wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van de bedrijfswoning. Om de bedrijfswoning te kunnen realiseren moet vanwege het wegverkeer op de N18 een hogere waarde van 51 dB worden vastgesteld. Deze hogere grenswaarde is vastgesteld op 24 september 2019 (zie Bijlage 9).

5.1.5 Luchtverkeerslawaaï

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaaï is geregeld in de Wet luchtvaart en specifiek de wijzigingswet Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML). De consequenties met betrekking tot het geluid als gevolg van vliegverkeer zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit, dat op 1 maart 2017 door gedeputeerde staten van Overijssel is vastgesteld en op 30 maart 2017 in werking is getreden.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ligt ruimschoots buiten de geluidszone van het vliegveld. Luchtvaartlawaaï is voor het plan dan ook niet relevant.

Conclusie luchtverkeerslawaaï

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat luchtverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.6 Activiteitenbesluit/goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht te worden besteed aan relevante geluidsbronnen die niet vallen onder de geluidswetgeving voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaaï. De in de omgeving van de te realiseren paardenkliniek gelegen woningen van derden zullen vanwege de paardenkliniek een geluidsbelasting ondervinden. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het geluid vanwege de paardenkliniek.

Wettelijk kader

Op de paardenkliniek is het Activiteitenbesluit van toepassing. In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn geluidsnormen opgenomen.

In aanvulling hierop is van belang dat de gemeente Enschede gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om geluidbeleid vast te stellen. Dit beleid is opgenomen in de Geluidnota Enschede 2009 - 2012, welke bij besluit van 19 april 2011 door Burgemeester en Wethouders (gewijzigd) is vastgesteld. Bij besluit van 15 januari 2013 is door Burgemeester en Wethouders de werkingsduur van de Geluidnota 2009-2012 verlengd totdat een nieuwe Geluidnota is vastgesteld. Bij besluit van 3 april 2018 is door Burgemeester en Wethouders een (gedeeltelijke) herziening van de Geluidnota vastgesteld.

In de Geluidnota zijn voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau per gebiedstype de toegestane geluidsniveaus (richt- en grenswaarden) vastgesteld. Volgens de bij de Geluidnota behorende gebiedstypenkaart zijn de inrichting en het invloedsgebied ervan gelegen in de gebiedstypen "Buitengebied" en "Verkeersinfrastructuur". In de onderstaande tabel zijn voor deze gebiedstypen de toegestane geluidsniveaus opgenomen.

	Dagperiode (06.00 – 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 - 22.00 uur)	Nachtperiode (22.00 – 06.00 uur)
Richtwaarde Buitengebied ¹⁾	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Richtwaarde Verkeersinfrastructuur ²⁾	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Grenswaarde	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

1) Geldt voor het gehele plangebied met uitzondering van het gebied tot 200 meter uit de as van de N18.

2) Geldt voor het gebied tot 200 meter uit de as van de N18.

In de Geluidnota zijn geen normen voor het maximale geluidsniveau opgenomen. Voor het maximale geluidsniveau geldt de in het Activiteitenbesluit opgenomen grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van de onderbouwing van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het door Munsterhuis Geluidsadvies opgestelde rapport "Akoestisch prognose onderzoek Paardenkliniek Haaksbergerstraat 1045 te Enschede; projectnummer 18.133; d.d. 6 februari 2019". Het rapport is beoordeeld en akkoord bevonden.

Onderzoekresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de paardenkliniek het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op woningen van derden ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Op 50 meter van de grens van de inrichting bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de gebiedstypen 'Buitengebied' en 'Verkeersinfrastructuur' ten hoogste respectievelijk 44 en 48 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de richtwaarden uit de Geluidnota.

Op woningen van derden bedraagt het maximale geluidsniveau ten hoogste 69 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de waarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

Conclusie Activiteitenbesluit

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de paardenkliniek.

5.1.7 Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wm en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteit

Met het bestemmingsplan worden een paardenkliniek en een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van één woning is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De paardenkliniek wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige manege Het Rutbeek. De emissies naar de lucht voor de voormalige manege en de toekomstige paardenkliniek zullen niet noemenswaardige verschillen. Gelet hierop zal geen sprake zijn van een negatief effect op de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2018 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2017, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De paardenkliniek met bedrijfswoning wordt dan ook niet aangeduid als gevoelige bestemming.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Wel loopt het tracé van de buisleidingenstrook uit het Barro op 750 meter van het plangebied. Het betreft een reserveringsstrook. Het is nog niet bekend wat voor leidingen (waarschijnlijk aardgas) hierin aangelegd zullen worden.

Omdat de stof(fen), de condities en het aantal leidingen niet bekend zijn kan er geen onderzoek naar veiligheidsaspecten van de reserveringsstrook gedaan worden. Dat betekent dat als de leidingen aangelegd en in gebruik worden genomen er onderzoek gedaan moet worden naar de veiligheidsaspecten. Er zal aan de wettelijke regels (Bevb) moeten worden voldaan. Zo nodig zullen er op kosten van de leidingeigenaar maatregelen getroffen moeten worden. De strook is derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" is geen weg aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. In de directe nabijheid, op ca. 75 meter, is de (nieuwe) N18 gelegen. Een weg die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. In het kader van de MER van deze ontwikkeling is een risicoanalyse gemaakt waaruit blijkt dat er op dit deel van het tracé geen PR-contour, geen plasbrandaandachtsgebied en geen (significant) groepsrisico heerst.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van hemelwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar ($T=100$). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

Grondgebruik	Ontwatering (m – GHG)
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende advieswaarden voor peilhoogtes:

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan moeten worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en de aanwezige habitats van soorten in een Natura 2000 gebied.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Haaksbergerstraat 1045”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Haaksbergerstraat 1045” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied “Buurserzand & Haaksbergervveen” is op ca. 1,2 kilometer ten zuiden van het plangebied gelegen.

Het enig mogelijk relevante effect dat op een dergelijke afstand kan optreden als gevolg van het project is een effect van stikstofdepositie (en daarmee verzuring/vermesting). Voor de overige mogelijke verstoringseffecten kan een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming achterwege blijven.

Om aan te kunnen geven of negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden op voorhand zijn uit te sluiten is een voortoets gedaan waarin onderzoek is gedaan naar stikstofdepositie. Als onderdeel van de voortoets zijn twee Aerius-berekeningen gemaakt.

Voortoets

Gezien de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten van stikstofdepositie (verzuring/vermesting) de enig denkbare effecten van het plan op Natura 2000-gebied. Andere effecten, zoals verlies van oppervlakte, verstoring en versnippering zijn zeker niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde habitattypen dat gevoelig is voor stikstofdepositie ligt op circa 1,2 kilometer van het plangebied. Relevant ten aanzien van stikstofdepositie zijn in dit geval de ammoniakemissie als gevolg van paarden en de emissie van stikstofoxiden (NOx) als gevolg van verkeer.

Aeriusberekeningen

Voor dit plan is een Aerius-berekening gemaakt voor de aanlegfase en de uitvoeringsfase, zie Bijlage 6.

Aanlegfase: Uit de Aeriusberekening voor de aanlegfase blijkt dat er geen significant effect is (0,00 mol/ha/jaar) op het Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergervveen en de andere Natura 2000-gebieden door sloop- en bouwwerkzaamheden.

Uitvoeringsfase: Uit de berekening van Aerius blijkt dat er een kleine bijdrage (0,22 mol ha/jaar) is tijdens het in gebruik hebben van de Paardenkliniek als ervan wordt uitgegaan dat er in de huidige situatie geen paarden in het plangebied aanwezig zijn. Dit is dus het effect indien er nu sprake zou zijn van een leeg plangebied zonder gebruik.

Referentiesituatie: manege

Voor het bepalen van eventuele effecten is de referentiesituatie de basis waarmee vergeleken wordt. Dit betreft de feitelijke legale situatie. Het plangebied is, bestemd, vergund en nog steeds ingericht als manege. De manege is op dit moment niet in gebruik, maar de volledige bebouwing is nog aanwezig in het plangebied en kan door een nieuw bedrijf weer in gebruik worden genomen. De manege heeft een vergunning voor de aanwezigheid van 35 paarden. Een manege is in het Activiteitenbesluit meldingsplichtig geworden (niet vergunningplichtig). Dit betekent dat een nieuwe manege met 35 paarden zich direct kan vestigen in het plangebied. De laatste jaren is de manege nog in gebruik geweest. Uit luchtfoto's blijkt dat er circa 15 a 20 paarden tegelijkertijd buiten aanwezig zijn geweest. Daarnaast stonden er op die momenten waarschijnlijk nog paarden binnen of werden er paarden bereden in de binnenbak. Het feitelijke, reguliere aantal aanwezige paarden was daarmee naar verwachting ruim 20. Elk moment was (en is) een aanwezigheid van 35 paarden echter mogelijk.

Het reguliere gebruik zorgt voor verkeersbewegingen van gebruikers van de manege (rijden, verzorgen, werknemers) en leveranciers (voer etc). Naast het (permanent) stallen van paarden en het daar berijden van deze paarden, worden er op/bij een manege eveneens vaak lessen gegeven en mogelijk wedstrijden georganiseerd. Dit kan zorgen voor extra verkeersbewegingen.

Effecten nieuwe situatie (paardenkliniek) ten opzichte van referentiesituatie

In de nieuwe situatie, de paardenkliniek, zullen er 15 tot 20 behandelingen per dag worden gedaan (in het plangebied is maximaal ruimte (dierplaatsen) voor 22 paarden en 3 opfokpaarden). Indien deze paarden allemaal tegelijkertijd aanwezig zullen zijn, zal het maximaal aantal paarden in het plangebied dus circa 15-20 zijn. Het aantal aanwezige paarden in het plangebied zal dan ook niet toenemen ten opzichte van de referentiesituatie. De emissie van ammoniak zal waarschijnlijk minder zijn dan de referentiesituatie. Aangezien het om vergelijkbare bronnen gaat (paarden binnen en buiten), is de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van in het plangebied aanwezige paarden minder dan de referentiesituatie.

Met de vestiging van de paardenkliniek in het plangebied, zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zich beperken tot de eigenaren van de paarden die worden behandeld, toeleveranciers (voer, medicijnen etc) en werknemers. Het aantal verkeersbewegingen is naar verwachting kleiner of gelijk aan de referentiesituatie. De emissie van stikstofoxiden, en daarmee de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van verkeer zal daarmee naar verwachting maximaal gelijk zijn aan de referentiesituatie.

Tot slot kan nog een voordeel optreden doordat de paardenkliniek in Haaksbergen verdwijnt, op een locatie die dichter bij Natura 2000-gebied is gelegen dan het plangebied.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Doordat er bij de uitvoeringsfase sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden, is bij de provincie een vergunning aangevraagd voor de Wet natuurbescherming. Deze aanvraag zal door de provincie behandeld worden en staat los van het bestemmingsplan.

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied “Haaksbergerstraat 1045”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een deel van de bestaande gebouwen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het overige deel van de bestaande bebouwing wordt opgeknapt/aangepast. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Ecochore een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd, zie Bijlage 7.

Soortgericht nader veldonderzoek

Uit de in november 2018 uitgevoerde quickscan blijkt dat nader soortgericht onderzoek noodzakelijk is naar de functionaliteit van het plangebied voor huismus, kerkuil, steenuil, steenmarter en vleermuizen. Mogelijk kan voor kerk- en steenuil nader soortgericht onderzoek achterwege blijven omdat voor deze soorten in het plangebied nestkasten aanwezig zijn die worden gemonitord door een regionale uilenwerkgroep. Uit het nader onderzoek moet blijken of de beoogde planontwikkeling kan worden uitgevoerd, al dan niet door het tijdig treffen van passende mitigerende en/of preventieve maatregelen, zonder overtreding van verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. Indien dat niet mogelijk is en een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is dient in de rapportage ook te worden gemotiveerd of deze redelijkerwijs verleend zal kunnen worden. Ook zal in de rapportage moeten worden gemotiveerd waarom eventueel nader soortgericht onderzoek naar kerk- en steenuil achterwege kan blijven.

Aanvullend onderzoek

Uit het nader onderzoek dat is uitgevoerd in de zomer van 2019 is gebleken dat in de te slopen gebouwen en het plangebied geen nestlocaties en/of vaste verblijfsplaatsen van huismussen, steenmarters, steen- en kerkuilen en/of vleermuizen zijn aangetroffen. Tevens is in het plangebied geen essentiële vliegroute of fourageergebied van vleermuizen aangetroffen. Door het ontbreken van nestlocaties en vaste verblijfplaatsen is geen ontheffing en zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk. De volledige aanvulling van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 8 bij deze toelichting.

Voor langdurige leegstand zijn in het onderzoek nog wel enkele voorwaarden opgenomen ten aanzien van een nadere afweging door een ecooloog doordat de planlocatie alsnog in gebruik kan worden genomen door voornoemde soorten.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan nog niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan dat is gebleken dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

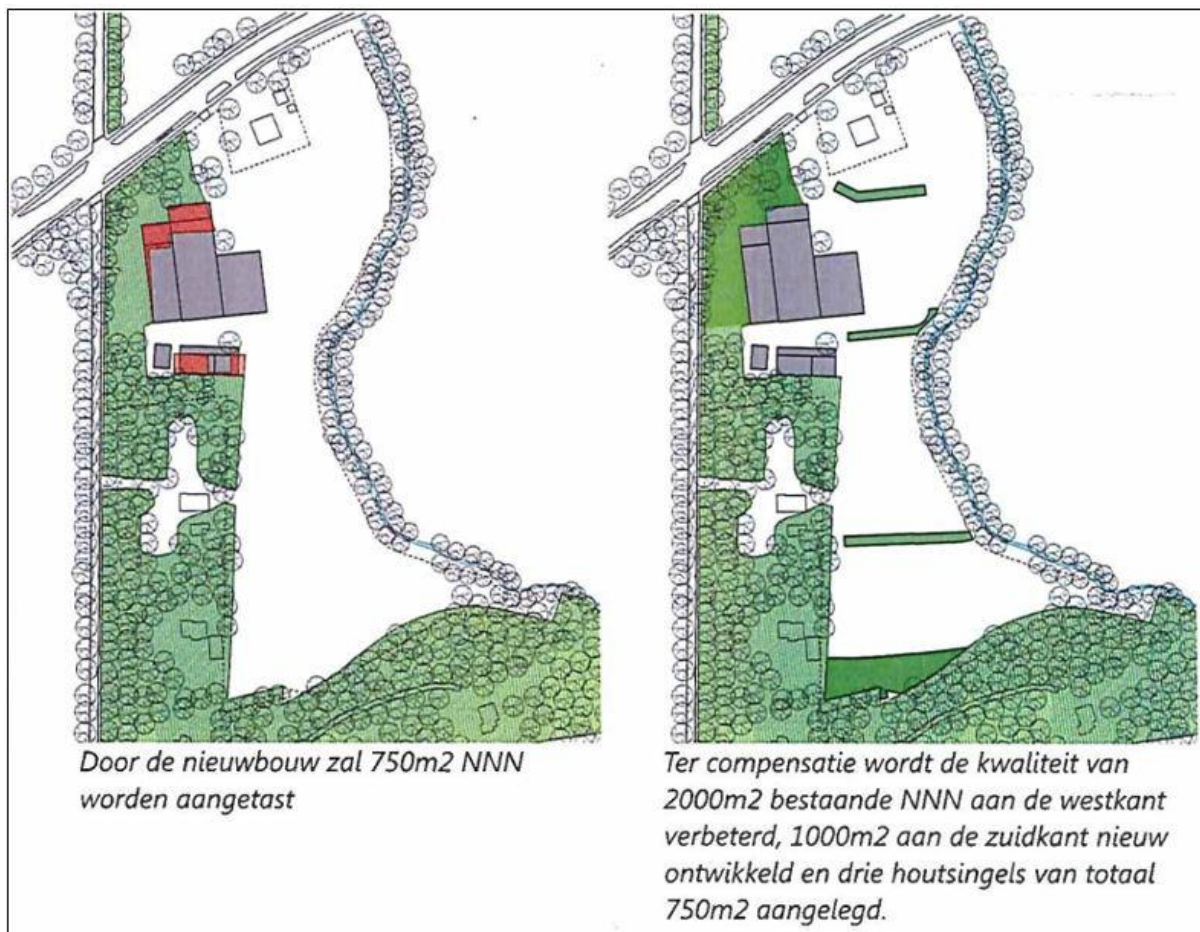
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

Het NNN en het plangebied "Haaksbergerstraat 1045"

Het plangebied is deels gelegen op gronden die als 'bestaande natuur NNN, land' deel uitmaken van het NNN. Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen op gronden die in de provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als 'zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN'.

Met de realisatie van de gewenste ontwikkeling, wordt ongeveer 750 m² aan NNN aangetast. Deze aantasting wordt gecompenseerd met de aanleg van circa 1000 m² nieuwe natuur, de versterking van circa 2000 m² bestaande natuur en de aanleg van ongeveer 750 m² nieuwe houtsingels. Op afbeelding 5.1 is te zien waar het NNN wordt aangetast en waar de compensatie gaat plaatsvinden. De nadere uitleg van deze compensatie is terug te zien in afbeelding 4.2.



Afbeelding 5.1: Aantasting NNN en compensatie NNN (bron: IAA architecten)

Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de provincie over het aantasten van het NNN en de compensatie die daarvoor wordt geleverd. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met deze compensatie en het plan.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie Wet natuurbescherming:

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Haaksbergerstraat 1045. De conclusies van het nader onderzoek naar diverse (strikt) beschermde soorten dienen bekend te zijn voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

- a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
- b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
- c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan omdat de gewenste ontwikkeling en toekomstige inrichting van het plangebied bekend zijn. Deze gewenste ontwikkeling wordt met voorliggend plan vastgelegd. Het bestemmingsplan is specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifiekere te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **“Haaksbergerstraat 1045”**.

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, Wijze van meten, geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
- d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
- h. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Maatschappelijk - paardenkliniek (artikel 3)

De bestemming 'Maatschappelijk - paardenkliniek' is toegekend aan bijna het gehele plangebied, met uitzondering van het meest zuidelijke deel. Binnen deze bestemming wordt de gewenste paardenkliniek met één bedrijfswoning toegestaan en middels een afwijking zijn andere ondergeschikte maatschappelijke basisfuncties toegestaan. Om de bebouwing is één groot bouwvlak gelegd. Buiten het bouwvlak zijn alleen weides, parkeerplaatsen, tredmolens, paardenbakken en vergelijkbare voorzieningen toegestaan. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een deel van de gronden omgezet voor natuur, waardoor daar alleen de natuurfunctie is toegestaan. Het erf rond de bebouwing heeft de aanduiding 'ontsluiting' gekregen. Binnen deze aanduiding dient voldoende ruimte te zijn voor een deugdelijke ontsluiting van het perceel. Parkeerplaatsen zijn alleen maar toegestaan binnen deze ontsluiting.

Natuur (artikel 4)

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan de gronden in de meest zuidelijke punt van het plangebied. In dit deel wordt de 1000 m² nieuwe natuur aangelegd in het kader van het NNN. Bouwwerken zijn in dit deel van het plangebied niet toegestaan. Dit deel is expliciet bedoeld voor de aanleg en instandhouding van natuur.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 8.1.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

6.3.3 Overige aanduidingen en figuren

Binnen de in het plan voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

Het bouwvlak is het gebied binnen de grenzen waarvan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie. Bij voorliggend plan zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'ontsluiting' opgenomen binnen de bestemming Maatschappelijk. Op deze wijze is vastgelegd waar de alleen de bedrijfswoning mag worden gebouwd en welke ruimte vrij moet blijven voor het realiseren van een goede ontsluiting en parkeergelegenheid voor het plangebied.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksooppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

6.3.4 Algemene regels

anti-dubbelregel (artikel 5)

De anti-dubbelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels (artikel 6)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen, voor het bouwen van nutsvoorzieningen en regels omtrent de afwatering van het hemelwater.

algemene gebruiksregels (artikel 7)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene aanduidingsregels (artikel 8)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. In voorliggend geval is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden (zie paragraaf 6.3.2 van deze toelichting).

algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In de algemene afwijkingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in concrete gevallen bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) bouw- en/of gebruiksregels.

algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een wijzigingsbevoegdheid voor het (gedeeltelijk) wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen, een wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' aan een als zodanig door een cultuurhistorisch deskundige gewaardeerd en door burgemeester en wethouders aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw of een wijzigingsbevoegdheid voor het in geringe mate wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen om een gewenst en voor het overige in het bestemmingsplan passend bouwplan mogelijk te kunnen maken.

algemene procedureregels (artikel 11)

In de algemene procedureregels wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven procedureregels voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, aangevuld met enkele specifieke gemeentelijke procedureregels.

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

6.3.5 Overige regels

In het hoofdstuk 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen (artikel 12.1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 12.2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.3.6 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op door de gemeenteraad concreet benoemde onderdelen inhoudelijk kunnen wijzigen. Dat kan een wijziging van een bestemming of een aanduiding zijn, al dan niet in combinatie met een wijziging van de daarbij behorende bouw- en/of gebruiksregels maar ook alleen een wijziging van de planregels zonder dat daarvoor ook de verbeelding hoeft te worden gewijzigd. Bij een verzoek tot toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een wijzigingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan. In tegenstelling tot bij een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsplan wel inhoudelijk gewijzigd. Een wijzigingsplan doorloopt een afzonderlijke planologische procedure die nagenoeg gelijk is aan die van een bestemmingsplan.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitsmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:

- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid

van de locatie en zijn directe omgeving;

- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een

gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Nadere eisen

Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. De gronden in het plangebied zijn in particulier eigendom.

Grondexploitatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Gelet op het bovenstaande onder "Exploitatieovereenkomst" kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied zijn geen gemeentelijk eigendom. De ontwikkeling vindt plaats door initiatiefnemer. De gemeente heeft de kosten verhaald middels het sluiten van een (anterior) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaars. Deze overeenkomst is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" medegedeeld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Overzicht bijlagen en onderzoeksrapporten

- Bijlage 2 Inrichtingsplan
- Bijlage 3 Aanmeldnotitie mer
- Bijlage 4 Bodemonderzoek
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6 Aeriusberekening
- Bijlage 7 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 8 Aanvullend onderzoek diersoorten
- Bijlage 9 Besluit hogere grenswaarden

Bijlage 2 Inrichtingsplan

Bijlage 3 Aanmeldnotitie mer

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Aeriusberekening

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 Aanvullend onderzoek diersoorten

Bijlage 9 Besluit hogere grenswaarde

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Haaksbergerstraat 1045 met identificatienummer NL.IMRO.0153.R20190003-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 ambachtelijke bedrijvigheid:

Kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

Het verkopen en/of leveren van goederen is toegestaan, mits:

- dit naar aard en omvang en openingstijden een ondergeschikte activiteit is, en;
- de goederen verband houden met de betreffende bedrijfsactiviteit.

Tot kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid worden in ieder geval de volgende bedrijfsactiviteiten gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, modeontwerp, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, wasserette, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice, grafisch ontwerp, decorbouw, goud- en/of zilversmederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst en opslag van goederen voor particulieren.

1.7 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geleid door de bewoners van de betreffende woning. In planologische zin valt een bed & breakfast onder beroep of bedrijf aan huis.

1.11 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de gebouwen of het terrein, noodzakelijk is.

1.13 beroep of bedrijf aan huis:

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een kleinschalig bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan:

- de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
- degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.14 bestaande bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 dakopbouw:

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorspronkelijke dak.

1.28 eigen terrein als bedoeld in de regeling voor parkeren en laden en lossen:

het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen.

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

1.30 gastenverblijf:

een ruimte, al dan niet behorend tot een (bedrijfs)woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf.

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 geluidzoneringsplichtige inrichting:

inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, 3e lid van het Besluit omgevingsrecht, met bedrijfsactiviteiten welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.33 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.34 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.35 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 huishouden:

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.37 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

1.38 kamerverhuurpand:

een (te realiseren) woning / wooneenheid, die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. Een kamerverhuurpand kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijk gebruikte toegang.

1.39 kantooreenheid:

een zelfstandige ruimte voor kantoren, inclusief eigen toegang (eventueel in een gezamenlijke hal), eigen sanitaire voorzieningen, meters voor gas, elektra en water.

1.40 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.41 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, waarbij de ene horizontale zijde bevestigd is aan de buitenzijde van een gebouw en de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is.

1.42 maatschappelijke basisfuncties:

Hoofdzakelijk buurt- of wijkgerichte maatschappelijke functies en voorzieningen, met geen of zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hieronder valt te denken aan gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, bridgeclub, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties.

1.43 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.44 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.45 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.46 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.47 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.48 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.49 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet zijnde een luifel.

1.50 paardenkliniek:

instelling waar zieke, geblesseerde en/of gewonde paarden worden geopereerd, verpleegd en behandeld, waarbij incidenteel medisch personeel kan overnachten, hieronder worden in ieder geval verstaan ruimtes zoals kantine, ontvangstruimte, behandelkamer, operatiekamer, stallen, trainingsruimte, overnachtingsruimte, paardenbak, kantoor, carrousels en opslag.

1.51 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.52 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.53 publieksgerichte dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor en afhaalpunten (van goederen voor particulieren), met uitzondering van seksinrichtingen.

1.54 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.55 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.56 terras:

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.57 tijdelijk toegestaan bouwwerk:

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning waarbij is bepaald dat het bouwwerk uitsluitend aanwezig mag zijn gedurende de in de omgevingsvergunning genoemde periode.

1.58 verdieping:

iedere voor mensen toegankelijke ruimte in een gebouw die is gesitueerd boven de benedenverdieping of begane grond.

1.59 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.60 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.61 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.62 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

1.63 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.64 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

2.7 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de kleinste afstand tussen de begane grondvloer en de bovenliggende bouwkundige constructie van de betreffende ruimte(n).

2.8 de afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.9 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.10 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning of commerciële bedrijfsruimte, met uitzondering van de bij de woning behorende bergruimte respectievelijk de bij de commerciële bedrijfsruimte behorende magazijnen en overige ruimten.

2.11 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

2.12 minimum/maximum bebouwingspercentage:

- a. *uit te werken bestemmingen*: het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bestemmingsvlak, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden;
- b. *eindbestemmingen*: het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden.

Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

2.13 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters (.. m² x 0,02 m of 0,04 m = .. m³), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing x 0,02 = m³ bergingsopgave
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing:
grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing x 0,02 + grondoppervlak uitbreiding x 0,04 = m³ bergingsopgave.

2.14 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk - paardenkliniek

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - paardenkliniek" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een paardenkliniek;
- b. één bedrijfswoning, niet zijnde kamerverhuurpand;
- c. parkeren uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting';
- d. bijbehorende bouwwerken, erven, terreinen, paardenbakken, paddocks en voorzieningen zoals groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Maatschappelijk - paardenkliniek" aangewezen gronden geldt dat:

- a. uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 mogen worden gebouwd;
- b. gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- c. de nokhoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 6 meter.

3.2.2 Bedrijfswoning

In aanvulling op het bepaalde in 3.2.1 geldt specifiek voor de bedrijfswoning tevens de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 900 m³ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder c mag de maximale bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de bedrijfswoning mag niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid b, zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan buiten het bouwvlak:

- a. tredmolens tot een maximale hoogte van 3 meter;
- b. paardenbakken en/of paddocks waarbij de hoogte van de afscheiding maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. erfafscheidingen met een maximale hoogte van 2 meter;
- d. vlaggenmasten met een maximale hoogte van 10 meter;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beeldende kunst tot een maximale hoogte van 3 meter;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.3 onder c, voor een bouwhoogte van erfafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 3.2.3 onder d, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 15 meter;
- c. lid 3.2.3 onder f, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 7 meter.

3.3.2 Afwegingskader

een omgevingsvergunning: als bedoeld in lid 3.3.1 wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan het afwegingskader uit artikel 11.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

- a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
 2. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als afzonderlijke zelfstandige woning.
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksrinning.
- b. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 7.2.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming Maatschappelijk - paardenkliniek strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van het Inrichtingsplan conform Bijlage 1 bij deze regels.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan .

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, onder a voor het toestaan van ondergeschikt medegebruik door andere maatschappelijke basisfuncties:

3.5.2 Toetsingscriteria

een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 kan worden verleend mits passend binnen het gemeentelijk beleid en de afwijking geen negatieve gevolgen heeft voor:

- a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. brandveiligheid en bereikbaarheid hulpdiensten;
- d. gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden;
- e. lichttoetreding;
- f. aanwezigheid van privacy.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het rooien en verwijderen/afgraven van houtwallen, c.q. het rooien van singels;
 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. Het onder a van dit lid bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
- b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming Natuur mogen geen gebouwen worden opgericht.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen alleen worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels;
 - 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 - 5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 - 6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 - 7. het leggen van drainagebuizen.
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
- d. Aan de omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden, dat er wordt herplant.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bepaalde onder 3.2.1 onder d over de maximum goothoogte, geldt niet voor dakkapellen en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

6.2 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

6.2.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

- a. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
- b. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

6.3 Algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

6.4 Algemene bouwregels zonnepanelen

6.4.1 Bouwregels

- a. binnen het plangebied zijn binnen het bouwvlak zonnepanelen toegestaan op het maaiveld tot een totale grondoppervlakte van 150 m²;
- b. de hoogte van de zonnepanelen mag maximaal 1,8 m bedragen.

6.4.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering van de zonnepanelen nadere eisen stellen met het oog op:

- de landschappelijke inpassing,
- verkeersveiligheid,
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

6.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.4.1 onder a voor het plaatsen van zonnepanelen buiten het bouwvlak maar wel direct grenzend aan het bouwvlak, in die zin dat van de 150 m², 100 m² buiten het bouwvlak mag worden gesitueerd;
- b. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in Titel 2.7 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere voorschriften geven met het oog op de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen .

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

7.2 Beroep of bedrijf aan huis

7.2.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de volgende regels:

- a. het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is afhankelijk van het woonmilieu en de daarbij behorende categorie-indeling, zoals opgenomen in de beleidsregel "Functiemenging per woonmilieu" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. het maximum vloeroppervlak als bedoeld onder a geldt voor het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en andere ruimten;
- c. bedrijfsmatige activiteiten en beroepen aan huis zijn beperkt tot de hierna genoemde categorieën activiteiten:
 1. bedrijfsmatige activiteiten en beroepen als bedoeld in artikel 1.13;
 2. ambachtelijke bedrijvigheid als bedoeld in artikel 1.6;
 3. bed & breakfast als bedoeld in artikel 1.10;
- d. buitenopslag en bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan.

7.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1, onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, tot een maximum van 49%;
- b. lid 7.2.1, onder c, ten behoeve van de uitoefening van een ander bedrijfsmatige activiteit en/of beroep aan huis, mits deze activiteit geleet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in lid 7.2.1 onder c, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven.

7.3 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de verkoop, opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.

7.4 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als geluidzoneringsplichtige inrichting.

7.5 Verbod op risicovolle inrichtingen

- a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als risicovolle inrichting.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zones

8.1.1 *archeologisch onderzoeksgebied b*

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan:

- a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%, met dien verstande dat geen afwijking wordt verleend ten aanzien van de in het plan opgenomen maximum inhoudsmaat van de bedrijfswoning;
- b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- d. voor de bouw van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- e. voor de bouw van een antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingsen en antenne-installaties.

9.2 Toepassingscriteria

- a. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 onder d wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
 2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
 3. Plaatsing is alleen toegestaan nabij bestaande bebouwing en/of infrastructuur;
 4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
 5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
- b. De onder a genoemde omgevingsvergunning wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
 1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
 2. In of nabij natuurgebieden;
 3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
 4. In of nabij historische stadsparken;
 5. Op of nabij begraafplaatsen.
- c. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 onder e wordt getoetst aan de beleidsregel 'Beleid Antenne Installaties Zendamateurs' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen:

- a. Voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;
- c. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installaties voor zendamateurs, met een maximum bouwhoogte van 50 meter;

10.2 Toepassingscriteria

- a. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 10.1 onder c wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
 2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
 3. Plaatsing is alleen toegestaan nabij bestaande bebouwing en/of infrastructuur;
 4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
 5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
- b. De onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
 1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
 2. In of nabij natuurgebieden;
 3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
 4. In of nabij historische stadsparken;
 5. Op of nabij begraafplaatsen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgeschreven in artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat:

- a. indien het een besluit op aanvraag betreft, burgemeester en wethouders de aanvrager zo nodig in de gelegenheid stellen te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
- b. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, het besluit tot het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan met redenen wordt omkleed;
- c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

11.2 Afwegingskader voor afwijkingen, wijziging en nadere uitwerking

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, geldt als voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren en laden en lossen

12.1.1 Parkeerregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw dan wel het onbebouwd terrein in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:
 1. het parkeren of stallen van auto's en fietsen;
 2. het laden of lossen van goederen;
 3. het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden.
- b. De onder a genoemde voorzieningen voor parkeren en laden of lossen worden gerealiseerd op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

12.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

12.1.3 Voorwaarden voor het afwijken van de parkeerregels

De in lid 12.1.2 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.1.4 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 12.1.1 en 12.1.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

12.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

Bij (vervangende) nieuwbouw gelden in aanvulling op het bepaalde elders in de regels van dit plan de volgende regels:

- a. hemelwater afkomstig van bebouwing dient op het bij die bebouwing behorende terrein dan wel in of op de te realiseren bebouwing zelf te worden geborgen en/of in de bodem geïnfiltreerd, bij voorkeur in combinatie met drainage;
- b. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,02 m bij bestaande bebouwing en 0,024m bij nieuwe bebouwing;
- c. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te wateren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
- d. de onder a bedoelde berging of infiltratie dient te worden toegepast in het bestemmingsplan conform de in Bijlage 2 opgenomen Inrichting Wadi;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Inrichting Wadi